

# 社長のひとりごと 【賃貸経営】

Vol. 055

2017 7月



アサヒグローバル株式会社 代表取締役  
ゴールドトラスト株式会社 代表取締役  
ゴールドエイジ株式会社 代表取締役

文／久保川 議道  
text:Yoshimichi Kubokawa

600戸所有99.6%入居率オーナーが語る空室をつくらない実践ノウハウ

## 土地活用、初級『リノベにお金を使わない』中級『税金でリノベする』 『誰も言わないホントの話』No.35

全ての「社長のひとりごと」が  
WEBで読める!

『くぼかわよしみち.com』

毎月20日更新!!

くぼかわよしみち.com

検索

ホームページ  
agg-hd.co.jp

asahiglobal.co.jp  
gloval-mie.co.jp  
super-chintai.com  
goldtrust.co.jp  
goldage.co.jp  
otona-souzoku.com  
kubokawayoshimichi.com

今回は35ヶ月目のシリーズNo.35です。相変わらず『賃貸経営』の『初級コース』の人(節税1億円・賃貸戸数100戸・経験10年・総資産5億円の地主)と『中級コース』の人(節税5億円・賃貸戸数300戸・経験20年・総資産20億円の地主)に分けて耳の痛いお話をさせていただきます。

では初級のNo.35は、No.34の『空室が心配』に続きましてNo.35『リノベにお金を使わない』についてお話しします。

なんで初級の地主さんは、お部屋の修繕やリフォームやリノベーションにお金を使わないのでしょうか。私には全く理解できませんね。自分の大切なアパート・マンションをいつまでも美しく、最新の設備で、入居者が快適に、喜んで住んでいただくためにどうして毎年毎年お金を使わないのでしょうか。自分の大切な財産は、もうどうでもいいのでしょうかね…。不思議です。

全く私には分かりません。なんでそんなに加減な賃貸経営をしているのでしょうか。(?)その理由は①本当はやりたくないのに、節税のためにやった地主。②ハウスメーカーや大手アパート会社が一括借上げをしているので空室に興味がない地主(3年・10年で借上げが終わると空室があるので必ず

家賃が下がるのに…)。③入居者がお客様だと思わない地主。④税金計算も、お金の計算もできない地主。⑤ただお金を使いたくない、ケチな地主。⑥そもそも事業の経営も分からず、なりゆきで土地活用をした地主。⑦そして賃貸の経営に努力せず、興味もなく人任せで無責任な地主…。その他色々です。要するに近い将来、必ず土地活用の賃貸経営で失敗する地主の見本がこの①～⑦でしょうか。残念なことですね。

しかし分からない人には100回言っても分からないので、何も実行しただけじゃありません。私もこの30年間で3,000人の地主さんとお会いして相談に乗りましたが、分からない地主さんにはもう一言も申し上げることはありませんね。それは淋しくて空しい30年間でした。しかし私の話を聞いていただけた『300人の地主さん』は、皆さんが全員成功されているのもうそれではないでしょう。それで満足するしかありませんね(残念ですが…)。

さて『中級』のNo.35はNo.34の『空室がチャンス』に続きましてNo.35『税金でリノベする』についてお話しします。初級の地主さんと違って、中級の地主さんは良くご商売が分かる人たちです。そし

て税金の計算もよくできますから、『税金を払うお金でリノベーションしている』地主さん達ですね。

これは初級の地主さんには全く分からないことですが、アパマン経営は当然に節税でやることですが、16年目になると全く儲かりませんね。それは15年間で設備の減価償却が終了しますから、経費が無くなつて税金支払いが多額になってしまいます。ですから、その税金を払うくらいなら自分の大切な建物に再投資すればいいのです。リノベーションは税金を払うお金でやればいいというのが私のやり方です。

私は新築で建てた建物の50年先までの全ての税金計算の表をお渡ししています。ほとんどハウスメーカーさんや大手アパート会社さんは税金の表は出しません。出してしまおうとアパート経営は税金支払いでいかに儲からないかが分かつてしまふからですね。まあ、しかしそれでは地主さんがいつまでたっても税金支払いの計算が分からないのは仕方ないことですね。

しかしそれは全て自己責任ですから、自分でやるしかありません。中級の地主さんにはできません。何回も何回も計算して、今年はいくらの節税が必要か。リノベが必要かをよく検討ください。

# わくわく 夢

## ニュース【賃貸経営】

2017

7月

No.055

女性目線のこだわりが設計に反映された  
やすらぎのデザイナーズ賃貸マンション

ペリドット=宝石の緑色を物件の各所に散りばめながら、  
自然体で生活できるやすらぎのソフトモダンデザイン。

内装のデザインだけでなく、徹底して細部まで住む人の快適性をこだわったお部屋です。  
リビング天井高さ2705mmの寛大な空間、バルコニー奥行1500mmによる解放感、  
収納のサイズに合わせてカスタマイズ可能なキッチン稼働棚...その他こだわり多数!  
実際にモデルルームにてご体感ください。

